



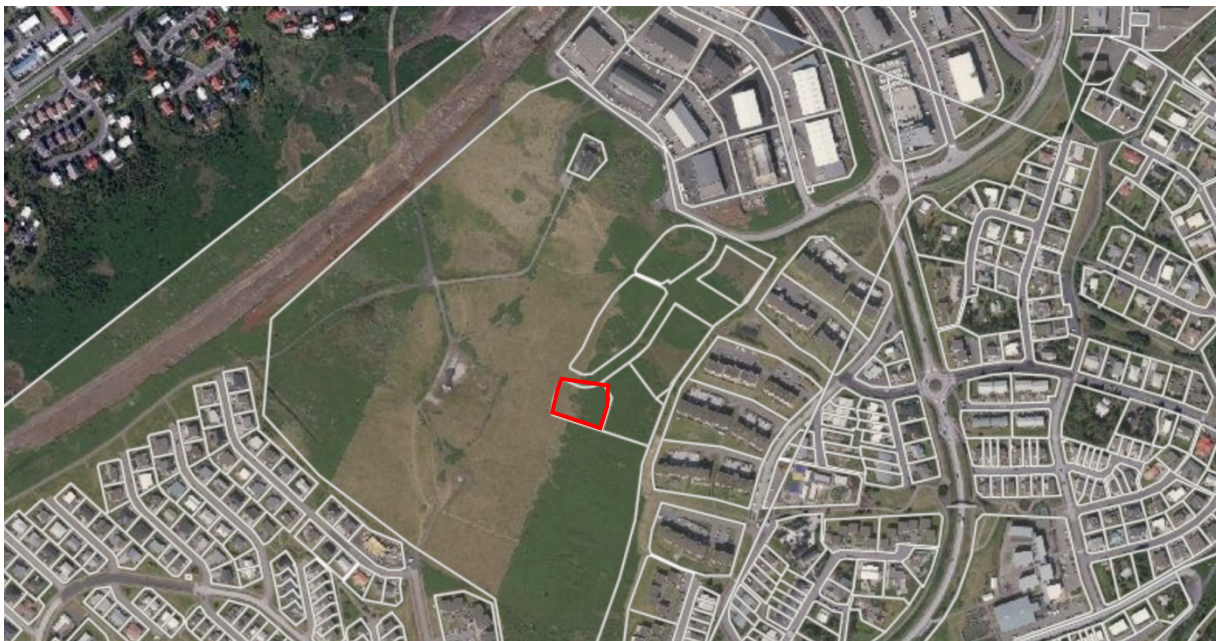
Roðahvarf 2-8 í Vatnsendahvarf

Fyrirspurn

Dags. 7. janúar 2025

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á fundi skipulagsráðs þann 16. desember 2024 var lögð fram fyrirspurn dags. 28. nóvember 2024 um breytingu á deiliskipulagi Vatnsendahvarfs. Í fyrirspurninni felst að fækka stigahúsum í Roðahvarfi 4-6 úr tveimur í eitt og að koma fyrir auka íbúð í kjallara (jarðhæð) í Roðahvarfi 8.



Forsendur í deiliskipulagi

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs, dags 14.11.2023 er í gildi fyrir lóðina. Í deiliskipulaginu kemur fram að uppbotin klasabyggð í austurhlíð Vatnsendahvarfs skal aðlöguð að landhalla. Á skýringaupprætti dags. 14.11.2023 sem fylgir deiliskipulagi sem er leiðbeinandi og til skýringa eru sýndir þrjú stigahús á umræddri byggingu.

Í kafla 5.5 í sérskilmálum kemur fram að *stigahús, milli bygginga, tengja einingar klasahúsa saman. Stigahús geta verið ýmist opin eða lokuð, úr stigagangi er heimilt að hafa sérinngang í hverja íbúð og almennt skal gengið inn í tvær til fjórar íbúðir á hverri hæð. Heimilt að ganga beint inn í íbúðir á jarðhæð. Stigahús skulu vera gegnumgangandi milli íbúðarhluta frá baklóð til þess að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu og að bílgeymslum eftir atvikum. Stigahús skulu vera inndregin um a.m.k. 2 m frá framhlíð byggingar og ná a.m.k. 0,5 m upp eða niður fyrir þakkant byggingar til þess að ná fram lóðréttu uppbroti í klasahús.*



Teikningar sem fylgja fyrirspurninni dags. 25.11.2024 sýna að stigagangur í Roðahvarfi 4-6 tengir fjórar íbúðir á hverri hæð og uppfyllir skilyrði sem sett eru í deiliskipulag varðandi stigaganga

Byggingarnar þrjár í Roðahvarfi 2-8 standa í tvíhalla landi með bíla- og geymslukjallara undir þeim. Skilmálar gera ráð fyrir 2100 m² kjallara. Í fyrirspurn kemur fram að ekki er talin þörf á kjallari undir meirihluta byggingar í Roðahvarfi 8 þar sem land hallar undan henni sem nemur heilli hæð og því er bílakjallarin allur ofanjarðar á þessum stað. Því er óskað eftir að koma fyrir einni aukaíbúð í kjallara (jarðhæð) beint undir annarri íbúð 1.hæðar en með því er hægt að leysa fyrrnefnt vandamál.

Einnig kemur fram í fyrirspurn að nægt umfram byggingarmagn er í kjallara vegna íbúðarinnar og að hægt væri að nýta sama rými í kjallara (jarðhæð) sem neðri hæð íbúðar fyrir ofan.

Það getur verið kostur að nýta á rýmið í kjallara fyrir neðri hæð íbúðar á fyrstu hæð en forsenda þess er að huga að gæðum og birtustig íbúðarrýmis. Sérteklega er mikilvægt að huga að uppbroti og útlit á vegg sem myndi á innkomuhæð, hægt væri að setja gróður í stað steypuveggs eins og sýndur er á fyrirspurnarteikningum.

Niðurlag

Skiplagsdeild gerir ekki athugasemd við að bygging við Roðahvarf 4-6 hafi einn stigagang enda samræmist það skilmálum í deiliskipulagi.

Litið er neikvætt á fyrirspurn um fjölgun íbúða. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir 500 íbúðum á umræddu svæði sem þegar er gert ráð fyrir í deiliskipulagi. Fjölgun íbúða umfram heimildir í gildandi deiliskipulagi kallar á breytingar á aðalskipulagi.

Að lokum er bent á að áður en aðalteikningar fjölbýlis- og klasahúsa eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja fram byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu.

Virðingarfyllst
f.h. skipulagsfulltrúa

Kristjana H. Kristjánsdóttir
verkefnastjóri hverfisáætlana